

# Naturnahes Wohnen in Sackgassenlage

24632 Lentförhden, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-224



Wohnfläche ca.: **100,22 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3**



## Naturnahes Wohnen in Sackgassenlage

Objekt ID	SF-224
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	24632 Lentföhrden
Wohnfläche ca.	100,22 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	886 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Bidet, Carport, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Alles auf einer Ebene - das macht das Wohnen in diesem Einfamilienhaus besonders bequem.

Das Haus wurde ca. 1983/1984 auf einem ca. 886 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und bietet seinen neuen Eigentümern eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmern sowie einen teilweise voll ausgebauten Keller mit wohnähnlichem Charakter und einer Nutzfläche von 83 m<sup>2</sup>.

Die gepflegte Immobilie überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einem ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich und einem wunderschön angelegten Garten mit Teich. Die überdachte Terrasse ermöglicht den Bewohnern, bei fast jedem Wetter draußen zu sitzen.

Die Wärme eines knisternden Feuers und den Duft des eingelagertes Holzes im eigenen Wohnzimmer zu erleben, ist der Wunsch vieler Eigentümer. In diesem Haus sorgt ein schöner Kaminofen für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.

Die Garage bietet über einen separaten Eingang im Kellergeschoss direkten Zutritt, so dass die Einkäufe trockenen Fußes ins Haus gelangen.

## Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie sind:

Wohnebene:

- großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) sowie ein weiteres Zimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- helle Einbauküche (2011)
- Bad mit Badewanne
- Gäste WC
- überdachte Terrasse
- Außenrollläden
- Kunststofffenster (1983)

Kellergeschoss

- zwei weitere voll ausgebaute Räume (ca. 19 m<sup>2</sup> und ca. 11 m<sup>2</sup>) für eine flexible Nutzung
- Einbauküche mit einer Duschecke und Waschbecken/ WC sowie Platz für eine Waschmaschine oder einem Vorratsraum
- Heizungsraum
- Abstellraum (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- Garage

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung (Einbau 02/2020). Eine ca. 11 m<sup>2</sup> große Solarthermieanlage unterstützt bei der Warmwasseraufbereitung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:



- Gartenhäuschen/Schuppen
- Rasenroboter

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.11.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

### HAMBURG NAH

Die Gemeinde Lentföhrden befindet sich nördlich von Hamburg im Kreis Segeberg / Schleswig-Holstein.

### GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Aufgrund der reizvollen Umgebung und der guten Verkehrsanbindung ist Lentföhrden besonders bei jungen Familien und Pendlern sehr beliebt.

Über die Bundesstraße 4 oder Autobahn A7, Ausfahrt Kaltenkirchen, gelangen Sie in etwa 30 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, bequem mit der Bahn (AKN) nach Neumünster oder Hamburg zu fahren.

### INTAKTE INFRASTRUKTUR

Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind vorhanden: Kindergarten, Grundschule, kleiner Supermarkt, Bäckerei. Weiterführende Schulen, ein größeres Einkaufsangebot, Apotheken, Ärzte, Hotels, Restaurants und Cafés befinden sich im nur sechs Kilometer entfernten Bad Bramstedt oder im benachbarten Kaltenkirchen.





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

